

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 139 położonej we wsi Parole, gm. Nadarzyn

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.). Zainicjowała je uchwała Rady Gminy Nadarzyn Nr VII.143.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla działki nr ew. 139 położonej we wsi Parole, gm. Nadarzyn.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia również przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ustawa ta reguluje m.in. zasady przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego, w tym obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

W ramach prowadzonego postępowania wykonano stosowne czynności proceduralne zgodnie z ww. ustawą, w tym uzyskano wymagane opinie i dokonano konsultacji społecznych. Sporządzono również dokument pn. „*Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 139 położonej we wsi Parole, gm. Nadarzyn*” (2025 r.), stanowiący integralny element dokumentacji planistycznej.

#### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

##### **a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu. Z kolei w rozdziale 3, obejmującym ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W związku z powyższym, treść projektu planu zawiera odpowiednie zapisy planistyczne, które mają na celu zapewnienie realizacji lokalnej polityki przestrzennej, przy jednoczesnym poszanowaniu ładu przestrzennego, zasad urbanistyki i architektury.

##### **b) potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Projekt planu dotyczy działki o powierzchni ok 5,70 ha, która wg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parole w gminie Nadarzyn<sup>1</sup> została przeznaczona na tereny upraw rolnych z zabudową siedliskową. Zgodnie z wydanym w 2024 r. pozwoleniem na budowę na działce został wybudowany budynek gospodarczy w ramach siedliska rolniczego. Projekt planu wprowadzi zmianę przeznaczenia terenu z funkcji rolniczej na tereny usługowe oraz określi sposoby jego zagospodarowania i zabudowy. W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn* teren działki przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (M-2).

---

<sup>1</sup> Uchwała Nr XXXV/626/2005 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 13 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parole w gminie Nadarzyn w gminie Nadarzyn

W związku z powyższym przyjęcie planu nie spowoduje rozproszenia zabudowy na tereny otwarte, które mają pełnić funkcje przyrodnicze. Dodatkowo wprowadzone w tekście planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym potrzeby zrównoważonego rozwoju.

**c) walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, natomiast § 8 obejmuje ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Z kolei w rozdziale 3, zawierającym ustalenia szczegółowe dla terenów, określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy.

Powyższe ustalenia umożliwiają uwzględnienie w planie miejscowym zarówno walorów architektonicznych, jak i krajobrazowych obszaru objętego planem. Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich, a także przeznaczenia wynikającego z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono stref ochrony ujęć wody ani obszarów ochrony zbiorników wód śródlądowych.

W toku prac planistycznych nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zidentyfikowano występowania złóż kopalin, które podlegałyby ochronie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

**e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu nie zawiera ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w granicach planu w/w obiektów i obszarów.

**f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Obszar objęty projektem planu nie podlega regulacjom ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Wprowadzono nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W § 7 pkt 1 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg i rowów służące m.in. do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Dodatkowo, w § 8 planu miejscowego wprowadzono następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych planem:
  - dróg i związanych z nimi urządzeń,
  - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- 2) nakaz ograniczenia ewentualnych uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki budowlanej,
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 4) obowiązek przebudowy, zmiany przebiegu lub likwidacji drenowania rolniczego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

#### **g) walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie przeznaczenia terenów zawartego w § 6 oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenu) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

W § 15 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 20% dla terenu oznaczonego symbolem U,
- 0% dla terenu oznaczonego symbolem WS.

#### **h) prawo własności**

Opracowanie obejmuje jedną działkę ewidencyjną, która stanowi własność prywatną. Projekt planu został sporządzony zgodnie ze złożonym wnioskiem jej właściciela przed wszczęciem procedury planistycznej.

#### **i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu został sporządzony w zgodzie z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Podczas procedury planistycznej nie wpłynęły wnioski ani uwagi właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

#### **j) potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu uwzględnia potrzebę poprawy bezpieczeństwa i przepustowości układu drogowego poprzez poszerzenie drogi powiatowej ul. Szerokiej do szerokości zgodnej z projektem „Rozbudowy DP 3110W ul. ks. Markiewicza i ul. Szerokiej w Młochowie i Parolach, gm. Nadarzyn”, przekazanym do Urzędu Gminy Nadarzyn 23 lipca 2025 r. w ramach uzyskiwania decyzji ZRID. W granicach planu szerokość pasa drogowego zostanie poszerzona o 6,5-8,0 m, co zapewni możliwość realizacji drogi dla rowerów i pieszych oraz podniesienie standardów bezpieczeństwa ruchu drogowego.

#### **k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w § 10 i § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustalenia w/w paragrafów nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowej.

**l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ukazało się w gazecie Przegląd Regionalny (wydanie 321(8)) dnia 18 czerwca 2025 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: [www.bip.nadarzyn.pl](http://www.bip.nadarzyn.pl) oraz na stronie internetowej: [www.nadarzyn.pl](http://www.nadarzyn.pl). Obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone były dnia 18 czerwca 2025 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do 9 maja 2025 r., nie złożono wniosków w trybie art. 17 pkt 1 w/w ustawy.

Wójt Gminy Nadarzyn zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony do uzgodnień i zaopiniowania stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 powołanej wyżej ustawy.

W dniach od 4 marca 2026 r. do 2 kwietnia 2026 r. projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym. Ogłoszenie prasowe o rozpoczęciu konsultacji ukazało się w gazecie Przegląd Regionalny z dnia 4 marca 2026 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej [bip.nadarzyn.pl](http://bip.nadarzyn.pl), na stronie internetowej Gminy Nadarzyn [www.nadarzyn.pl](http://www.nadarzyn.pl) oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn.

Sposoby prowadzenia konsultacji społecznych:

- 1) **zbieranie uwag** do projektu planu w terminie od 4 marca 2026 r. do 2 kwietnia 2026 r.,
- 2) **spotkanie otwarte**, które odbędzie się dnia 12 marca 2026 r. o godz. 16:00 w Urzędzie Gminy Nadarzyn, ul. Mszczonowska 24, 05-830 Nadarzyn, w pok. nr 220 (sala konferencyjna),
- 3) **dyżur projektanta**, który odbędzie się 18 marca 2026 r. w godz. 16:00-17:00 w Urzędzie Gminy Nadarzyn, ul. Mszczonowska 24, 05-830 Nadarzyn, w pok. nr 220 (sala konferencyjna).

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w formie elektronicznej (poczty elektronicznej, e-doręczeń oraz elektronicznej skrzynki podawczej), zgodnie z art. 8g ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Jawność i przejrzystość procedury planistycznej sporządzania planu miejscowego jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w § 11 pkt 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

**o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

Na terenie gminy Nadarzyn nie znajdują się zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Projekt planu wprowadza w § 8 pkt 3 uchwały zakaz lokalizacji takich przedsięwzięć.

**p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

W granicach planu nie występują gleby o wysokiej przydatności rolniczej, które podlegają ochronie ze względu na potrzebę kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

**q) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi (w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag)**

Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając sposób zagospodarowania i zabudowy, Wójt Gminy Nadarzyn zważył interes publiczny i interesy prywatne.

Po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu nie złożono wniosków w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**r) wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Projekt planu miejscowego przewiduje zmianę przeznaczenia terenu wg przesądzeń planistycznych zawartych w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn*” (2014 r. ze zm.<sup>2</sup>) i wniosków właściciela działki.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

**2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy*, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została wykonana w 2008 r. (Uchwała Nr XXXI/270/2009 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 28 stycznia 2009 r.).

Gmina Nadarzyn ma obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XLII/420/14 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 26 marca 2014 r. z późn. zm.

Ponadto gmina Nadarzyn ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające prawie cały obręb geodezyjny Parole. Zmiana obowiązujących planów sporządzana jest systematycznie na podstawie obowiązującego *Studium* na wniosek właściciela nieruchomości lub zainteresowanej strony.

W związku z powyższym można stwierdzić, iż wyniki *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy* nie miałyby wpływu na ustalenia niniejszego

---

<sup>2</sup> zmienione Uchwałą Nr XXI.262.2016 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 31 sierpnia 2016 r. oraz Uchwałą Nr LXVII.874.2023 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 1 marca 2023 r.

planu, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nadarzyn*.

### **3. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania<sup>3</sup>**

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu miejscowego, stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń, stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną zapewniono poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu może wpłynąć nieznacznie dodatnio na budżet gminy.

Plan nie wpłynie na ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, jak również wartość nieruchomości nie ulegnie obniżeniu.

Projekt planu nie przewiduje budowy nowych gminnych dróg publicznych. Plan nie wywoła konieczności budowy nowej infrastruktury technicznej.

Dla nowego terenu budowlanego projekt planu ustala stawkę procentową tzw. rentę planistyczną, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości 20%. Opłatę tą można pobrać w okresie 5 lat od uchwalenia planu miejscowego przez Radę Gminy.

Na terenie przeznaczonym do zabudowy, po jego faktycznej zabudowie lub zagospodarowaniu, wzrosną wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

---

<sup>3</sup> Uniwersalne projektowanie – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami